

## 致估价委托人函

杭州市西湖区人民法院:

受贵方委托,我公司已组织专业估价人员对位于杭州市江干区(现上城区)紫台公寓 10 幢 1001 室住宅房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估,估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,价值时点为 2022 年 09 月 13 日。

估价对象证载权利人为郑广键,坐落于杭州市江干区紫台公寓 10 幢 1001 室,建筑面积 89.4 平方米,用途为住宅;分摊国有土地使用权面积 6.9 平方米,使用权类型为出让,土地用途为城镇住宅用地。

根据国家有关法律法规和技术规范的要求,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,按照估价工作程序,运用比较法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 13 日的市场价值为:(币种:人民币)

**房地产总价: 378.78 万元**

**大写金额: 叁佰柒拾捌万柒仟捌佰圆整**

**其中可移动家具家电价值: 0.95 万元**

**大写金额: 玖仟伍佰圆整 (清单见表 1-1)**

特此函告!

**特别提示:** 本估价结果受到本估价报告中估价假设和限制条件的限制,报告使用者在使用之前须对本估价报告全文加以认真阅读和理解。

浙江博南土地房地产评估规划有限公司

法定代表人:



二〇二二年九月十六日



表 1-1 可移动家具家电评估清单

序号	物品名称	物品数量
1	油烟机	1
2	灶台	1
3	消毒柜	1
4	太阳能热水器	1
5	燃气热水器	1
6	沙发	1
7	电视机柜	1
8	客厅吊灯	1
9	餐厅吊灯	1
10	卧室吊灯	3
11	台灯	1
12	穿鞋凳	1



## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 估价的假设条件 .....	6
(二) 估价报告使用限制 .....	7
三、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人 .....	10
(二) 房地产估价机构 .....	10
(三) 估价目的 .....	10
(四) 估价对象描述 .....	10
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价依据 .....	14
(八) 估价原则 .....	15
(九) 估价方法 .....	15
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	17
(十三) 估价作业日期 .....	17
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	17
四、附 件.....	18

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

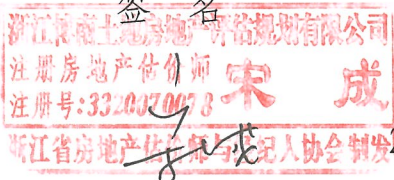

4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师宋成、凌波已于2022年09月13日对本次估价对象进行了实地查勘,估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告由浙江博南土地房地产评估规划有限公司负责解释。

8、参加本次估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078		2022年09月16日
凌波	3320110035		2022年09月16日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1)估价对象权属信息系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739)所载内容确定,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定该资料合法、真实、准确、完整。

(2)注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

(3)估价对象在合法的前提下,按其现状用途使用能够产生最高最佳效益,并在未来得以持续。

(4)任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等。特别是符合国土、建设、规划、房地产主管部门所颁布的有关法律、法规、文件、政策等。

(5)估价对象与其他生产要素相结合,能满足其剩余使用年限内的正常使用要求,并得到有效使用。

(6)估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:①交易双方自愿地进行交易;②交易双方处于利己动机进行交易;③交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;④交易双方有较充裕的时间进行交易;⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价;⑥房地产交易符合国家法律规定;⑦期间房地产市场基本保持稳定。

(7)估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设。



### 3、背离事实假设

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739),至价值时点,估价对象已设定抵押权,且已被浙江省玉环市人民法院、杭州市拱墅区人民法院、杭州市西湖区人民法院查封。根据本次估价目的,本次估价未考虑上述抵押、法院查封限制对估价对象评估价值产生的影响,提请报告使用者注意。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

## (二) 估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在满足上述全部假设条件下的房地产价值,如上述假设条件发生变化,则需重新进行评估。

2、本估价报告估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、本估价报告有效期自出具估价报告日起壹年内有效,即有效期自2022年09月16日起至2023年09月15日止。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息,拥有足够的谈判时间,经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期,并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化。本估价报告估价结果为房地产市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本估价报告估价结果专为此次估价目的所作,按照既定目的提供给估价委托人使用,若改变估价目的及使用条件,本估价报告估价结果无效,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。凡因估价委托人使用估价报



告不当而引起的后果,本公司和估价人员不承担相应责任。

6、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

7、估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积等数据系根据杭州市规划和自然资源局出具的《杭州市不动产登记信息查询记录》所登记的内容确定,注册房地产估价师进行了实地查勘,但未对房屋建筑面积进行实地专业测量,若以上基础数据有变化,估价结果需做相应调整。

8、本次估价结果未考虑物业服务费、水电费等对其市场价值的影响,也未考虑估价对象可能存在的煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用。根据上海万科物业服务有限公司杭州分公司紫台物业服务中心工作人员告知,估价对象欠缴2022年01月01日至2022年09月30日的物业费2574.72元、水费168.15元,共计2742.87元。

9、估价对象杭州市江干区(现上城区)紫台公寓10幢1001室属于杭州市限购政策内的房地产。

11、交易双方按照税法规定各自缴纳相应的房地产税(费),估价对象交易过程中应缴纳的税费及计算方式如下表所示,具体缴纳金额需根据税务等相关部门核定的为准。

承受方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	契税	家庭唯一住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	1.5%
		家庭第二套改善性住房	90 m <sup>2</sup> 及以下	1%
			90 m <sup>2</sup> 以上	2%
即非家庭唯一住房,也非家庭第二套改善性住房			3%	
2	印花税	免征		
出让方				
序号	税种	税率及计算方法(个人)		
1	增值税及其附加	未满五年,转让收入的5.33%		
		满五年,免征		



# 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

地址:杭州市天目山路97号第八层01室 联系电话:(0571)87050412 56882852 传真:(0571)56882855

2	个人所得税	未满五年, 转让收入 3%或者 (转让收入-住房原值-合理费用-转让过程中缴纳的税金) 的 20%
		满五年唯一免征
3	土地增值税	免征
4	印花税	免征

12、本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值及可移动家具家电价值)。





### 三、房地产估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托方: 杭州市西湖区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

估价机构: 浙江博南土地房地产评估规划有限公司

机构地址: 杭州市天目山路 97 号第八层 01 室

统一社会信用代码: 91330000751925514Q

资质等级: 壹级

证书编号: 浙建房估证字[2006]029号

资质证书有效期: 2021年06月25日至2024年06月24日

法定代表人: 宋 \*

联系电话: 0571-\*\*\*\*\*

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象描述

##### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为位于杭州市江干区(现上城区)紫台公寓10幢1001室的住宅房地产,建筑面积为89.4平方米,国有土地使用权面积6.9平方米。本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施(含内部固定装修价值及可移动家具家电价值)。

##### 2、估价对象权益状况描述

###### (1)不动产权益状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739),



估价对象不动产权属登记信息详见下表:

表 3-1 不动产权属登记信息一览表

不动产坐落	杭州市江干区紫台公寓 10 幢 1001 室						
用途	城镇住宅用地/住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	89.4	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	6.9	使用期限	至 2083 年 04 月 15 日
限制信息	不动产: 有查封, 有抵押					宗地号	33010400800 1GB00049
不动产状况	权利人	郑广键					
	权证号 (证明号)	浙 (2019) 杭州市不动产权第 0282939 号					
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权		权利性质	出让/存量房产		
	共有情况	单独所有		登记日期	2019 年 12 月 03 日		
	权利状态	现状					
	附记	1、本宗地内未作分摊的土地使用权属全体业主共同共用; 2、抵押权利人: 中国建设银行股份有限公司杭州西湖支行, 债权数额: 120 万元, 登记时间: 2019 年 12 月 03 日。					

## (2) 他项权利状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739), 估价对象已设定抵押权, 至价值时点, 估价对象已被浙江省玉环市人民法院、杭州市拱墅区人民法院、杭州市西湖区人民法院查封。根据本次估价目的, 本次估价未考虑上述抵押、法院查封限制对估价对象评估价值产生的影响, 提请报告使用者注意。估价对象抵押及查封状况详见下表 3-2:

表 3-2 抵押及查封状况一览表

抵押状况	抵押权人	宁波银行股份有限公司杭州分行	权利性质	浙 (2020) 杭州市不动产权证明第 0111778 号
	抵押方式	最高额抵押	债权数额	358 万元
	登记日期	2020 年 08 月 21 日	债务履行期限 (债务确定期间)	2020 年 08 月 14 日起 2040 年 08 月 14 日止
	附记	担保范围依据抵押合同约定		
抵押状况	抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司浙江省分公司	权利性质	浙 (2020) 杭州市不动产权证明第 0143321 号

	抵押方式	最高额抵押	债权数额	331.4 万元
	登记日期	2020 年 10 月 27 日	债务履行期限 (债务确定期间)	2020 年 10 月 27 日起 2029 年 02 月 04 日止
	附记	担保范围依据抵押合同约定		
查封状况	查封文号	(2021)浙 1021 执 3280 号		
	查封期限	2021 年 11 月 29 日起 2024 年 11 月 28 日止		
	查封机关	浙江省玉环市人民法院		
查封状况	查封文号	(2021)浙 0105 执 4601 号		
	查封期限	2021 年 12 月 08 日起 2024 年 12 月 07 日止		
	查封机关	杭州市拱墅区人民法院		
查封状况	查封文号	(2022)浙 0106 执保 97 号		
	查封期限	2022 年 01 月 14 日起 2025 年 01 月 13 日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		
查封状况	查封文号	(2022)浙 0106 执 2290 号		
	查封期限	2022 年 07 月 20 日起 2025 年 07 月 19 日止		
	查封机关	杭州市西湖区人民法院		

### 3、估价对象实物状况描述

#### (1)土地实物状况

根据《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739), 估价对象国有土地使用权分摊面积 6.9 平方米。估价对象所在宗地东至普照巷,南至建福街,西至备塘河,北至福临街。估价对象所在宗地土地形状较规则,对土地利用无不良影响。宗地地势较平坦,地质条件较好,区域基础设施完善。

#### (2)建筑物实物状况

根据估价人员查询的相关权属资料及实地查勘情况,估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构,设计用途为住宅,实际用途为住宅,建成年份 2014



年;估价对象所在建筑物地上层数为 17 层,估价对象所在层次为第 10 层;房屋建筑面积为 89.4 平方米,其中套内面积 72.17 平方米、分摊面积 17.23 平方米;房屋所在楼层为两梯(电梯)四户格局,估价对象为南北朝向、东边套,现状户型为 3 房 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台;估价对象所在建筑物外墙刷防水涂料、安装铝合金窗,入户安装防盗入户门,房屋内部状况为:入户玄关处地面铺地砖、墙面贴墙纸、石膏板吊顶、安装固定置物柜,客餐厅及房间地面铺木地板、墙面贴墙纸、顶棚局部石膏板吊顶,朝南两间卧室安装固定衣柜,阳台地面铺地砖、安装固定置物柜及洗衣台,厨房地面铺地砖、墙面贴瓷砖、石膏板吊顶、安装整体橱柜等,卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、石膏板吊顶、安装卫浴洁具等。估价对象建筑物地基无不均匀沉降;房屋承重结构构件和围护墙完好;楼面和地面基本平整;门窗开启灵活;墙面平整;设备、管道通畅;水、电照明齐全,房屋完损等级为完好房。

#### 4、估价对象区位状况描述

估价对象杭州市江干区(现上城区)紫台公寓 10 幢 1001 室,为万科紫台公寓的高层住宅用房。紫台公寓位于福临街以南、普照巷以西,地理位置较优。估价对象附近有阳光城普升、远洋心里等住宅小区,有澎湖幼儿园、澎湖小学等教育设施,有普福社区卫生服务站等医疗设施,区域内亦有农贸市场、超市及各类商业店铺,生活配套设施较齐全。估价对象所在小区临建福街,外围有主干道德胜东路,附近有公交建福街普德路口站,距离地铁 1 号线九和路站约 1.2 公里,交通便捷度较高。

#### (五) 价值时点

2022 年 09 月 13 日(实地查勘日)。

#### (六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点 2022 年 09 月 13 日的市场价值。

市场价值,是估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受



强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## (七) 估价依据

### 1、有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2020 年 1 月 1 日起修订施行);
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020 年 1 月 1 日起修订施行);
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行);
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 55 号);
- (6) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 132 号);
- (7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号);
- (8) 国家、浙江省及杭州市等各级政府及有关部门颁布的关于房地产管理的法规、条例、文件、通知等。

### 2、技术标准

- (1) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2) 《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021);
- (3) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (4) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- (5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)。

### 3、估价委托人提供的资料

- (1) 《杭州市西湖区人民法院评估委托书》((2022)杭西法评委字第 198 号)。

### 4、估价人员查询的资料

- (1) 《杭州市不动产登记信息查询记录》(2022-DJZX019-011739)。



## 5、受托方掌握的有关资料以及估价人员实地查勘所获取的资料。

### (八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

#### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用:房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

#### 4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

#### 5、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### (九) 估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价;成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

#### 1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用房,目前杭州市住宅交易市场活跃,区域内类似房地产的交易实例较多,可采用比较法进行评估。



## 2、不选用的估价方法及理由

由于估价对象作为住宅用房,不易求取其分摊的土地取得成本等费用,且位于城区收益性较高的区域,不具备成本构成要件,故不采用成本法进行估价。由于估价对象为已建成房地产,至价值时点不具有投资开发或再开发潜力,故我们不采用假设开发法进行测算。考虑到目前杭州市类似房地产租售比严重背离,其收益价格不能反映当前的市场价格水平,故我们不采用收益法进行评估。

## 3、选用的估价方法的含义

比较法原理:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式: 
$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中: P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>--第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照评估工作程序,运用科学的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 13 日的估价结果为:(币种:人民币)

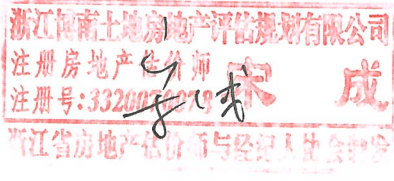
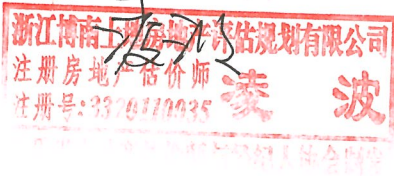
**房地产总价: 378.78 万元**

**大写金额: 叁佰柒拾捌万柒仟捌佰圆整**

**其中可移动家具家电价值: 0.95 万元**

**大写金额: 玖仟伍佰圆整 (清单见表 1-1)**

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋成	3320070078		2022年09月16日
凌波	3320110035		2022年09月16日

(十二) 实地查勘期

2022年09月13日。

(十三) 估价作业日期

2022年09月13日至2022年09月16日。

(十四) 估价报告应用的有效期

自出具评估报告日起壹年,即2022年09月16日至2023年09月15日有效。